

平成20年度 第3回京都市公共事業評価委員会 議事録

第3回委員会では、平成20年度再評価対象の事業概要及び対応方針(案)の説明を受けた。

1 日 時 平成20年12月19日(金) 午後3時00分～4時25分

2 場 所 京都ガーデンパレス 2階「祇園」

3 出席者

(1) 委員

嘉門委員長、岩崎委員、小伊藤委員、佐伯委員、須藤委員、塚本委員、十倉委員

(2) 京都市

建設局

建設局理事、建設企画部長、建設企画部担当部長ほか

都市計画局

都市計画局住宅室部長ほか

4 内 容

委員会における質疑応答は、以下のとおり。

・住宅地区改良事業「1. 崇仁北部第三地区」

・住宅地区改良事業「2. 崇仁北部第四地区」

委 員： 住宅地区改良事業は土地区画整理事業のように換地手法で用地を確保するのではなく、買収によって用地を取得するのか。そこに住んでいた人は売却で得た費用で新たに住むところを探さなければならないのか。

京都市： 住宅地区改良事業は京都市が用地を取得した後に改良住宅を建設することになる。住宅を失われた人はその改良住宅に入居されるか、別の場所に住むか二者択一になる。別の場所に住む人に対しては、補償を行うことになる。

委 員： 土地の所有者に対しては買収を行い、そこに住んでいる人には補償を行うということか。

京都市： そうである。

委 員： 「同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会」から指摘されている「換地手法を取り入れたらどうか」という意見はどういう意味なのか。

京都市： 住民の中には改良住宅に入居するのではなく、ここに住み続けたいと希望される方もいるが、住宅地区改良事業の枠組みの中ではその要望にこたえることができず、買収に応じてもらえないケースがある。そのような方の要望にこたえられる手法について検討していきたいと考えている。

委 員： 換地手法の導入を提案されたというのは、土地所有者に対する提案なのか。

京都市： そうである。

委 員： 北部第三地区については改良住宅の建設は完了しているが、道路などの基盤整備が残っており、それらを継続したいということか。

京都市： 不良住宅の除却、道路や河川などの基盤整備、改良住宅の建設を併せて住宅地区改良事業として進めている。北部第三地区は道路整備等が残っているので、今後整備していきたい。

委 員： 住宅地区改良事業はすべての用地を買収して住宅を建設してきた訳であるが、土地区画整理事業のように換地手法を用いることも法律上可能なのか。

京都市： 京都市が土地を買収し、地権者として住宅を建設することが原則である。換地手法を導入するには今後、国と協議を重ねる必要がある。

委員： 住民のうち借家人と土地所有者との比率は。

京都市： 北部第三地区では、住宅の除却が11戸残っているが、7戸が未買収である。そのうち2戸が借家である。

委員： 北部第四地区の比率も同じぐらいなのか。

京都市： 北部第四地区では、借家の占める割合が多いと思われる。

委員： 借家人と土地所有者では、どちらの交渉が難しいのか。

京都市： 借家人が入居する改良住宅が完成すれば、借家の方については比較的スムーズに交渉できると考えている。

委員： 総点検委員会から「崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンを検討すべき」という意見があったが、この事業が完成すれば、付加価値の高いだれもが住みたくない街になるのか。

京都市： 総点検委員会からはまず、事業を完了させること、そして事業中の北部第三地区、第四地区だけではなく、既に事業が完了している地区も含めて、全体としてのまちづくりを考えてはどうかという提言を受けている。

委員： 地域の人口が減少しているという説明であるが、既に改良住宅の建設が完了している北部第三地区の入居率は何%なのか。

京都市： 北部第三地区の入居率は90数パーセントである。また北部第四地区では54戸の建設が完了しているが、そのうち52戸が入居済みである。残る2戸については、現在、買収交渉を継続しており、交渉が成立すれば入居される予定である。

委員： 改良住宅の入居率が高いにもかかわらず人口が減少しているのは、地域から出られた人が戻ってこないためなのか。それともほかに原因があるのか。

京都市： 地域のすべての人が改良住宅に入居しているのではなく、北部第三地区のケースでは約40%の人が他の地域に移転しており人口が減少している。

委員： 崇仁地区全体で約800世帯と説明されたが、どれだけの戸数を建設するのか。

京都市： 国勢調査によると平成20年度の世帯数は崇仁地区全体で857世帯である。

委員： 既に建設済みの戸数はどれだけあるのか。

京都市： 北部第四地区では、平成17年度に54戸の住宅を建設した。

委員： 良好な住環境を整備するため、早急に事業を完了させる必要があると思うが、事業評価でよく議論されるのはB/Cである。北部第三地区、北部第四地区ともに現在価値に割り戻ししなければB/Cは1以上であるが、現在価値に割り戻しすると1を下回る。用地買収など事業が計画的に進まないため、時間の経過とともにコストがかかりその結果B/Cが下がってしまうのか。その他にも何か原因があるのか。

京都市： 北部第四地区の場合、当初の計画では700戸の住戸を建設する予定であったが、見直しにより、建設戸数が297戸に減少した。建設戸数の減少により、当初見込んでいた、家賃収入等が減少していることが考えられる。

委員： コストは大きく変化しないが、収益が当初の計画より減少したからB/Cが減少したということか。

京都市： 住宅を建設する予定であった用地について、計画戸数の変更により、住宅から緑地に計画を変更している。その用地からは収益が生じないので、その分B/Cが低くなっている。

委員： 住宅地区改良事業の便益は、家賃収入という住民や社会情勢の状況などに左右される便益であり、現実の収益は流動的な一面がある。費用便益分析の算定マニュアルでは何か考慮しているのか。

京都市： 特に考慮されてない。

委員： 現行のマニュアルでB / Cを算定しているが、住民が減少するという時代背景により、B / Cが1を下回ったということか。

京都市： そうである。

委員： 5年前の再評価時の対応方針で地区の人口減少を考慮して建設戸数を変更するなど事業計画を見直したという説明があったが、その結果B / Cが0.5になるのであれば、その事業を継続することに疑問が生じる。

委員： B / Cが0.5になった大きな原因は、事業が長期化したことにより、費用や便益の現在価値が下がったためである。すなわち、5年前に再評価した時と現時点を比較するとそこまでB / Cは下がっていないはずであり、前回の再評価時に事業継続すると判断した時点からの変化といった視点で評価すると事業継続は可能という選択肢も考えられる。マニュアルにそのような考え方は示されていないのか。

京都市： 住宅地区改良事業については、再評価を行う時点について記載されたマニュアルがないので新規採択時点を想定したマニュアルで計算している。マニュアルには費用や便益を現在価値に割り戻しするため、社会的割引率を乗じるよう記載されており、過去の事業費や将来の便益にそれに乗じるとB / Cが下がってしまう。

北部第四地区は5年前の再評価時点と比べ、住宅戸数を405戸から297戸に見直しており、便益が減少している。見直しにより事業費も減少しているが、それよりも便益の減少の方が大きいので、結果としてB / Cが下がった。

戸数の見直しによって生じた土地をどのように活用するのかが今後の検討課題である。しかしながら、住宅地区改良事業は改良住宅しか建設できないので、それら便益に計上することができない。

委員： 事業を実施しているにもかかわらず人口が減少し、高齢化が進行しているというのは深刻な課題である。

事業の遅れにより、改良住宅に入居することができない人が他所の地域に転居したことが原因と理解してよいのか。

現在の入居率は約90%と説明されたが、高齢者が多ければ、将来的に空き家が生じる。その時には一般の公営住宅として利用されることになると思うが、恐らく対象は低所得の方になると思われる。地区の活力を回復させる見込みや方策について教えていただきたい。

また、事業の完成予定年度が第三地区では平成20年度、第四地区が平成23年度と調書に記載されているが、現実的ではない。変更する予定はあるのか。

京都市： 住宅地区改良事業によって建築制限等がかかることにより、新たな住宅を建設することができないことから、事業の長期化により、若い方が転出されるケースがある。

今後の予定としては、まず、不良住宅の除却を行い、公共施設を整備する。その後の手法として京都市が所有する土地を民間に貸し出して住宅を建設する、又は公営住宅を建設するなどの方法が考えられる。

様々な所得層の方に住んでもらうため、にぎわいを創出する施設を京都市の土地に集約することができるように検討している。また、地区内に土地を所有しそのまま住み続けることを希望される方については、その手だてを検討するとともに、他の地域の方も住んでもらえるまちにしたい。

これまでのように、住宅や公共施設の建設だけではなく、そのような方向のまちづくりを目指している。

北部第三地区については、国に提出している事業計画に併せて平成20年度完成予定と記載しているが、今後、平成23年度に延伸する予定である。

- 委員： 現計画で緑地が予定されている場所は、将来的には、ほかの用途に活用されるということか。
- 京都市： 緑地が計画されている場所は、ほかの用途に変更したいと考えている。しかし、国から住宅地区改良事業として補助金を受けており、その条件として取得した用地の利用に制限がある。補助を受けて買収した用地を改良住宅の建設や緑地などに活用することはできるが、にぎわい施設などの別の用途に利用すると補助金の返還が生じることになる。
- 現時点ではまだ十分な検討が重ねられていないが、今後は事業の効果を十分に検証した上で検討を重ねたい。
- 委員： コミュニティーセンターなどを整備されているが、単身のお年寄りが多くお住まいであれば、生活支援のようなソフト的な支援が必要ではないか。具体的な支援策について説明していただきたい。
- 京都市： 地域の包括支援センターを「うるおい館」に整備した。そこと地域の自治連合会が連携してソフト的な支援を推進しており、今後もその活用を十分行っていきたい。
- 委員： 入居されている方の中で単身高齢者の割合はどれぐらいなのか。
- 京都市： 改良住宅に入居されている方の世帯数はわかるが、単身高齢者の世帯数の資料は準備できていないので、正確な数字はわからない。自治連合会の会長等から、高齢者の一人又は二人の世帯が多く、若い方が減少していると聞いている。
- 委員： 本当によいまちづくりができたとしても、外から人が入ってこなければ、人口は減っていくのではないか。
- 京都市： 改良住宅として建設できるのは、買収する戸数に限られているため、今後は緑地部分等の活用を検討して、他の地域から人が入ってくることができるまちづくりを進めていきたい。
- 委員： 住宅地区改良事業の中で、緑地を活用するとは、具体的にどのようなことが考えられるのか。
- 京都市： 住宅地区改良法は昭和35年に制定されているが、基本的な考え方はそれ以降改正されておらず、用地の活用などについて限定されるなど現在のニーズにあわない部分がある。京都市として今後は補助金の返還を伴わない用地の有効活用などについて国に要望していきたい。
- 委員： 用地の有効活用などの検討は、本事業が完了しないとできないのか。
- 京都市： まず住宅地区改良事業を実施してから取組である。
- 委員： 当該地区は非常に利便性の高い重要な地区である。住宅地区改良事業としての制約はあるが、まちの活性化の増進に向け積極的に取り組むことを条件として、この事業は妥当であるとする。

・全体意見について

委員： 区画整理事業や住宅地区改良事業など、市民の生活に密着した事業については、社会情勢など不確定要素に左右される場合がある。また、ハード事業とソフト事業が連携して取り組んでいる事業があり、場合によってはB/Cが低いハード事業であっても、ソフト事業も含めた総合的な視点で事業の必要性を評価する必要がある。

また、先ほど緑地をにぎわい施設として利用したいという説明があったが、必ずしもそれが正解ではなくて、緑地の活用方法についても様々な考え方があるはずである。

京都市の事業には、総合計画やビジョンなどの上位計画があるはずなので、今後はそれらを評価調書に明確に示してもらった方が、個別事業の位置付けや考え方などをより理解することができる。

委員： 例えば街路事業の京阪本線淀駅付近立体交差化事業などのように、京都市と住民の関係だけでなく鉄道事業者も関係するような事業については、それらの関係や位置付けなどを詳細に示していただいた方が事業の全体像を把握することができるので、今後はそれらについても説明していただきたい。

また、意見書に記載してもらう必要はないが、廃棄物処理施設整備事業の説明の時に入札の方法が総合評価方式になったことによって事業全体の計画にどれだけ影響があったのか。事業の決定から事業の実施までにどれだけの時間がかかったのか、少しわかりづらかったので、事業の進ちょくに影響を生じた理由については、もう少し詳しく説明していただきたい。

